زمین کی رجسٹری کروانے کا طریقہ

بائع (بیچنے والا) اور مشتری (خریدار) کے درمیان زمین کی خریدو فروخت سے متعلق جو معاہدہ طے پاتا ہے اسے اسٹامپ (اشٹام) پیپر پر تحریر کرنا بیع نامہ یا معاہدہ بیع کہلاتا ہے۔
تحریر شدہ بیع نامہ کو رجسٹرار یا سب رجسٹرار کے پاس جا کر رجسٹرڈ کروانا رجسٹری کہلاتا ہے. مطلب بیع نامہ جب رجسٹرار آفس میں رجسٹرڈ ہو جاتا ہے تو اس دستاویز کو رجسٹری کہتے ہیں۔

رجسٹری کروانے کا طریقہ کار

جب مابین بائع و مشتری معاہدہ زبانی کی شرائط طے پا جائیں تو پھر رجسٹری کا عمل شروع ہوتا ہے۔
اس مقصد کے لیے بائع اپنا اراضی کا فرد برائے ریکارڈ مشتری کو فراہم کرتا۔
ای اسٹامپ کی ویب سائٹ پر جا کر متعلقہ اسٹامپ پیپر کے حصول کے لیے چالان پر کیا جاتا ہے جس میں بائع اور مشتری کی مکمل تفصیل اور اراضی منتقلہ کی تفصیل درج کی جاتی ہے. 3 فیصد اسٹامپ ڈیوٹی مع رجسٹریشن فیس کا چالان پرنٹ کر کے بینک آف پنجاب میں جمع کروایا جاتا ہے اور وہاں سے اسٹامپ پیپر حاصل کیا جاتا ہے۔

اس اسٹامپ پیپر پر پھر معاہدہ کی جملہ شرائط درج کی جاتی ہیں جیسا کہ
بائع کا نام
مشتری کا نام
اراضی کی تفصیل
کل قیمت خرید
ادائیگی کا طریقہ کار اور مکمل ادائیگی کی وصولی کا بیان
قبضہ لیے جانے کا بیان
منتقلہ اراضی میں کمی کی صورت میں بائع اور اس کے وارثان کی ذمہ داری وغیرہ
نیز ان پر گواہان کے نام بھی تحریر ہوتے ہیں

اس معاہدہ کی کم از کم تین کاپیاں بنائی جاتی ہیں جن میں ایک اصل اسٹامپ پیپر پر اور دیگر دو فوٹو کاپی لیکن اس میں جو اہم بات ہے وہ یہ کہ دونوں فوٹو کاپیوں پر بھی اصل دستخط و نشان انگوٹھا ثبت کیے جاتے ہیں۔

رجسٹری کے متعلقہ دیگر فیسیں جیسا کہ ضلع کونسل فیس، ایڈوانس ٹیکس، کیپیٹل ویلیو ٹیکس CVT متعلقہ ادارہ یا بینک میں جمع کروائی جاتی ہے۔

اس کے بعد تینوں کاپیاں رجسٹرار کے دفتر میں جمع کروائی جاتی ہیں اور وہاں بائع، مشتری اور گواہان پیش ہوتے ہیں.رجسٹرار کا عملہ متعلقہ رجسٹر میں اس بیع نامہ کا اندراج کرتا ہے۔

اور رجسٹرار کے سامنے بائع، مشتری اور گواہان پیش کرتا ہے جہاں رجسٹرار بائع و مشتری کے بیان لیتا ہے. جس میں بائع سے اراضی کی فروخت اور زر بیع / اراضی کی قیمت کی وصولی کے بارے اور مشتری سے قبضہ کے حصول کے بارے سوال کرتا ہے.

اس کے بعد رجسٹرار آفس کا عملہ رجسٹری کی دیگر کارروائی مکمل کرتا ہے اور بائع کو چند دن کا وقت دیا جاتا ہے کہ اس کے بعد آکر وہ اصل رجسٹری (اصل اسٹامپ پیپر والی) وصول کر لے.

اس کے بعد رجسٹرار آفس والے نمبر اور مہریں لگا کر اصل رجسٹری مشتری کو واپس کر دیتے ہیں ایک کاپی اپنے ریکارڈ میں رکھ لیتے ہیں جبکہ ایک کاپی اراضی ریکارڈ سنٹر پر انتقال کرنے کے لیے بھجوا دیتے ہیں اس طرح سے رجسٹری کی کارروائی مکمل ہو جاتی ہے۔

محمّد نواز عافیؔ کنڈ شمالی ، ضلع خوشاب

26 فروری 2023